

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: United Partners Property OÜ

registrikood: 11146281

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

veebilehe aadress: www.unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18
Lisa 21 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 23 Intressikulud	19
Lisa 24 Intressitulud	19
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 26 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

United Partners Property OÜ (edaspidi ka „UPP“) tegeleb kinnisvaraalaste investeeringute haldamise, juhtimise ja väärtustamisega, omades osalusi objektipõhistes projektiettevõtetes.

UPP missiooniks on soetada ja väärtustada perspektiivikaid rahavoo- ja arendusobjekte ning pakkuda tootlikke ja turvalisi rahapaigutusvõimalusi olemasolevatele ja uutele investoritele.

Juhtkonnal puudub informatsioon trendidest, ebakindlustest, nõuetest, kohustustest või sündmustest, mis võiks tõenäoliselt osutada olulist mõju ettevõtte väljavaadetele selle aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool ettevõtte regulaarset äritegevust.

Informatsioon UPP tütar- ja sidusettevõtete kohta on esitatud Raamatupidamise aastaaruande lisades 6 ja 7.

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 240 000 (2021: 258 760) eurot, millest 210 000 (2021: 224 760) moodustasid logistikasektori juhtimistasud ja 30 000 (2021: 34 000) arendustegevuse tasud.

UPP-s oli kolm töötajat, kellele arvestati aruandeaastal tasu summas 99 914 (2021: 84 909) eurot, sealhulgas juhatuse liikmele 14 400 (2021: 8 040) eurot. Muid soodustusi ega hüvitisi töötajatele ja juhatuse liikmetele ettenähtud ei ole.

Võrdlusperioodil viidi lõpule United Partners Property OÜ sisesed ümberkorraldused, mille eesmärk oli koondada kõik tegutsevad logistikaettevõtted ühe äriühingu alla, milleks on UPP Logistics Properties OÜ. UPP Logistics Properties OÜ suurendas osakapitali ja kaasas sõltumatuid investoreid. Alates 31.12.2021 ei oma United Partners Property OÜ enam kontrolli UPP Logistics Properties OÜ ja tema tütaretevõtete üle, mistõttu investeering on kajastatud aruandes muude investeeringute all.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	0,13	0,12
Võlakordaja (kordades)	0,11	0,11
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,09	0,10
Omakapitali rentaablus %	4,37%	60,98%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,91	1,07
ROA %	3,89%	49,83%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe=kohustised/omakapital

Võlakordaja=kohustised/(kohustised+omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja=pikaajalised laenukohustised/(pikaajalised laenukohustised+omakapital)

Omakapitali rentaablus %=puhaskasum/keskmise omakapital (12 k)*100

Omakapitali osakaal=omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA %= puhaskasum/keskmised varad (12 k)* 100

Aruandeaastat iseloomustab rahulik kulgemine. Seda nii logistika kui arendustegevuse osas. Riske ei ole võetud ja uusi investeeringuid ei tehtud. Uued kinnistud on koostöös kaasinvestoritega omandatud ja arendustegevus käib, kuid nende müügiga probleeme pole. Arenduste tarvis ei ole ka võetud uusi pangalaene. Arendusettevõtete investeeringud on väikesemahulised, kuna objektideks on üksikutel väikestel kruntidel olevad paaris- või ridamajad. Aruandeperioodil käivitus ühe korterelamu ehitus Nõmme linnaosas, arendusettevõtteks on Männimetsa Kodu OÜ.

Järgneval majandusaastal planeerib UPP jätkata tavapärase ärisuundadega, otsides ka täiendavaid investeerimisvõimalusi, eelkõige logistikasektori rahavoo-objektide näol, ning pakkudes nende baasil investoritele atraktiivseid rahapaigutusvõimalusi.

United Partners Property OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Marko Tali
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	66 594	83 504	2
Nõuded ja ettemaksed	5 202	73 497	3
Kokku käibevarad	71 796	157 001	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	820 420	1 340 537	5
Finantsinvesteeringud	19 353 481	17 981 369	8
Nõuded ja ettemaksed	701 450	521 450	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 000	15 000	9
Kokku põhivarad	20 890 351	19 858 356	
Kokku varad	20 962 147	20 015 357	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 175	0	10
Võlad ja ettemaksed	367 534	296 934	11
Kokku lühiajalised kohustised	481 709	296 934	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 862 666	1 897 666	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 862 666	1 897 666	
Kokku kohustised	2 344 375	2 194 600	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 817 945	9 489 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	797 015	8 328 102	
Kokku omakapital	18 617 772	17 820 757	
Kokku kohustised ja omakapital	20 962 147	20 015 357	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	240 000	258 760	14
Muud äritulud	0	200 000	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 728	-111 840	16
Mitmesugused tegevuskulud	-75 030	-58 552	17
Tööjõukulud	-133 685	-113 608	18
Muud ärikulud	-4 470	-12 313	19
Ärikasum (kahjum)	-19 913	162 447	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-11 134	5 111	20
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-497 982	2 109	21
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 434 112	8 156 134	22
Intressitulud	10 547	74 100	24
Intressikulud	-118 615	-171 215	23
Muud finantstulud ja -kulud	0	99 416	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	797 015	8 328 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	797 015	8 328 102	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

United Partners Property OÜ (edaspidi "Ettevõte") 2022. majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, lähtudes soetusmaksumusest.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Juhindudes raamatupidamise seaduse § 29 lõikest 6 ei ole United Partners Property OÜ majandusaasta aruanne konsolideeritud. Konsolideeritud aruande koostab Eestis registreeritud äriühing, United Partners Group OÜ, kellele kuulub 100 %-line osalus United Partners Property OÜ's.

Aruandevormiks on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja kasumiaruande vormiks skeem nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil Ettevõte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a.:

- a)nõuded teiste osapoolte vastu, mida Ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b)investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "muud finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatel väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "muud finantstulud ja -kulud".

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarade valuutakursside muutustest tingitud ümberhindluse vahed, sisemise intressimäära alusel arvestatud intressitulu ja omakapitaliinstrumentidelt saadud dividenditulu kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, ning antud laenuid, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- a) korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- b) soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- c) õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

- (a) juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.
- (b) nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida Ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna kirjel "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud finantstulud (-kulud)".

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "muud finantstulud ja -kulud".

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite, kuna sularahas ei arveldata.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused tütar- või sidusettevõtetes), mille väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Samuti kajastatakse õiglases väärtuses sellised võlakirjad ja muud võlainstrumendid, mida Ettevõtte ei kavatse hoida lunastustähtajani või mida Ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kuid on valinud arvestusmeetodiks õiglase väärtuse meetodi või võlainstrumendid, mille puhul ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb seda hoida lunastustähtajani ning positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumente.

Investeeringud aktsiatesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, ja nendega seotud tuletisinstrumendid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused. Lunastustähtajani hoitavaid finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses/õiglases väärtuses.

Omakapitali- ja võlainstrumendid, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul, kajastatakse käibevarade koosseisus. Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid kajastatakse põhivarade koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtteil on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima

tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja Ettevõtte põhikirjale teeb Ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Teenuste osutamisest tekkivad tulud kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste kulu.

Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, juhatuse ja kõrgema kontrollorgani liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangaarvel	66 594	83 504
Kokku raha	66 594	83 504

Äriühing arveldab OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis. Aruandeperioodil raha tähtajalistel deposiitidel ei hoitud ja sularahas ei arveldata.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	701 450	0	701 450	26
Muud nõuded	500	500	0	26
Intressinõuded	500	500	0	
Ettemaksed	4 702	4 702	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 702	4 702	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	706 652	5 202	701 450	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	521 450	0	521 450	26
Muud nõuded	73 497	73 497	0	26
Intressinõuded	73 497	73 497	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	594 947	73 497	521 450	

Laenud, nii lühi- kui pikaajalised, on tähtajatud, väljastatud seotud osapooltele ning kannavad intresse 6%-9%. Laenunõuetele tagatised puuduvad.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 225	3 594
Üksikisiku tulumaks	1 701	1 206
Erisoodustuse tulumaks	8	20
Sotsiaalmaks	3 268	2 234
Kohustuslik kogumispension	197	133
Töötuskindlustusmaksed	237	160
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 636	7 347

Vt. ka lisa nr. 11.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	814 879	837 013
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 541	503 524
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	820 420	1 340 537

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14025788	Aedlinna Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0
11727159	Kristiine Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12503019	Kristiine Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
12519279	Lilleküla Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12746779	Marja Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16265350	Mererahu Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14076314	Pargi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14157030	Rae Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11065310	Randvere Invest OÜ	Eesti	Logistikaettevõtete haldus	100	100
12656059	Viimsi Kodu OÜ	Eesti	Logistikaettevõtete haldus	50	50
16006855	BLF II OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	0
14590330	UPP Krasta OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14779139	UPP&CO Riia 132 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100

Aruandeaastal võõrandati seotud osapoolle BLF II OÜ ning likvideeriti Aedlinna Kodu OÜ ja Kristiine Maja OÜ. Likvideerimisprotsessis on Viimsi Kodu OÜ.

Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12768290	Kitseküla Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25
12960047	UPP&CO Aia 7 OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25

Ühegi sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2020	0	516 812	516 812	
Soetamine	17 142 857	366 000	17 508 857	
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-44 300	-44 300	
31.12.2021	17 142 857	838 512	17 981 369	
Kajastatud õiglases väärtuses	17 142 857	0	17 142 857	
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	0	838 512	838 512	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2021	17 142 857	838 512	17 981 369	
Soetamine	0	8 000	8 000	
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-70 000	-70 000	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 434 112	0	1 434 112	22
31.12.2022	18 576 969	776 512	19 353 481	
Kajastatud õiglases väärtuses	18 576 969	0	18 576 969	
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	0	776 512	776 512	

Kuna United Partners Property OÜ ei oma enam kontrolli UPP Logistics Properties OÜ ja tema tütarettevõtete üle on investeering kajastatud aruandes õiglases väärtuses muude finantsinvesteeringute all.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Jääkmaksumus	15 000	15 000
Ostud ja parendused	450 000	450 000
Müügid	-450 000	-450 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Jääkmaksumus	15 000	15 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Jääkmaksumus	15 000	15 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	650 000

Vt. ka lisa 15.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Coop Pank arvelduskrediit	114 175	114 175			5%	EUR	31.05.2023	
Lühiajalised laenud kokku	114 175	114 175						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	1 862 666	0	1 862 666		6%	EUR	Tähtajatu	26
Pikaajalised laenud kokku	1 862 666	0	1 862 666					
Laenukohustised kokku	1 976 841	114 175	1 862 666					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	1 897 666	0	1 897 666		6%	EUR	Tähtajatu	26
Pikaajalised laenud kokku	1 897 666	0	1 897 666					
Laenukohustised kokku	1 897 666	0	1 897 666					

Coop panga arvelduskrediidi tagatiseks on seatud hüpoteegid Ehitajate tee 2 kinnistule, Mustamäe linnaosas, Tallinnas ja Mooni 48 kinnistule, Kristiine linnaosas, Tallinnas, vastavalt 910 000 ja 650 000 eurot.

Seotud osapooltelt saadud laenudel tagatise ei ole.

Laenudelt (vt. ka lisa 23) on aruandeaastal arvestatud intressikulu 118 615 (2021: 171 215) eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40	40	
Maksuvõlad	7 636	7 636	4
Muud võlad	359 858	359 858	
Intressivõlad	319 858	319 858	
Muud viitvõlad	40 000	40 000	26
Kokku võlad ja ettemaksed	367 534	367 534	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	250	250	
Maksuvõlad	7 347	7 347	4
Muud võlad	289 337	289 337	
Intressivõlad	208 581	208 581	
Muud viitvõlad	80 756	80 756	26
Kokku võlad ja ettemaksed	296 934	296 934	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 614 960	17 817 945
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	-3 722 992	-3 563 589
Kokku tingimuslikud kohustised	14 891 968	14 254 356

Potentsiaalne tulumaksukohustus

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	240 000	258 760	26
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	240 000	258 760	
Kokku müügitulu	240 000	258 760	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldusteenus	240 000	258 760	26
Kokku müügitulu	240 000	258 760	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	200 000	9
Kokku muud äritulud	0	200 000	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Kinnisvara haldusteenuse tugiteenuste kulud	-46 728	-111 840
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 728	-111 840

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-44 980	-20 523
Mitmesugused bürookulud	-5 310	-3 685
Lähetuskulud	-3 965	-2 175
Riiklikud ja kohalikud maksud	-182	-182
Juriidiliste - ja muude nõustamisteenuste kulud	-20 400	-26 400
Riigilõivude ja notaritasude kulud	-97	-4 685
Väärtpaberite hoiu- ja tehingutasude kulud	-96	-301
Muud	0	-601
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-75 030	-58 552

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-99 914	-84 909
Sotsiaalmaksud	-33 771	-28 699
Kokku tööjõukulud	-133 685	-113 608
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	3

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Proportsionaalse sisendkäibemaksu kulu	-2 721	-11 119
Muud	-1 749	-1 194
Kokku muud ärikulud	-4 470	-12 313

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-11 134	5 111
Kapitaliosaluse kasum (kahjum)	-11 134	5 111
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-11 134	5 111

Lisa 21 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-497 982	2 109
Kapitaliosaluse kasum (kahjum)	-497 982	2 109
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-497 982	2 109

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	1 434 112	8 156 134	8
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 434 112	8 156 134	

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-118 615	-171 215	
Kokku intressikulud	-118 615	-171 215	10

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	9	3	
Intressitulu võlakirjadelt	3 486	62 547	26
Intressitulu laenudelt	7 052	11 550	26
Kokku intressitulud	10 547	74 100	

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulu laenukohustuse ennetähtaegselt lõpetamiselt	0	104 445
Muud	0	-5 029
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	99 416

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	United Partners Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	United Partners Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tütarettevõtjad	0	72 697	
Sidusettevõtjad	500	800	
Kokku nõuded ja ettemaksed	500	73 497	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	171 452	110 318	
Tütarettevõtjad	40 000	80 756	11
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	147 735	97 109	
Kokku võlad ja ettemaksed	359 187	288 183	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 408 212	1 292 212	
Sidusettevõtjad	67 750	67 750	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 475 962	1 359 962	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 018 900	1 018 900	10
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	843 766	878 766	10
Kokku laenukohustised	1 862 666	1 897 666	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Lisa nr
Emaettevõtja	518 450	3 000	521 450	
Kokku antud laenud	518 450	3 000	521 450	3

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	521 450	180 000	701 450	
Kokku antud laenud	521 450	180 000	701 450	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Emaettevõtja	1 018 900	0	1 018 900	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 071 766	193 000	878 766	
Kokku laenukohustised	2 090 666	193 000	1 897 666	10

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	1 018 900	0	1 018 900	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	878 766	35 000	843 766	
Kokku laenukohustised	1 897 666	35 000	1 862 666	10

MÜÜDUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	18 000	22 000	200 000
Sidusettevõtjad	12 000	12 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	210 000	224 760	0
Kokku müüdud	240 000	258 760	200 000

OSTETUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 432	19 017	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 800	88 440	
Kokku ostetud	71 232	107 457	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	14 400	8 040

Seotud osapooltele antud laenudelt ja soetatud võlakirjadelt on aruandeaastal arvestatud intresse 10 538 (2021: 74 097) eurot ja seotud osapooltelt saadud laenudelt on arvestatud intressikulu 111 760 (2021: 123 491) eurot.

Seotud osapoolte vahel sõlmitud laenulepingutel tagatise ei ole.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2022. aastal ega võrdlusperioodil tehtud allahindlusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2023

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	12.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Partners Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud United Partners Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulenumust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

12.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	12.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 817 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	797 015
Kokku	18 614 960
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 614 960
Kokku	18 614 960

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 817 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	797 015
Kokku	18 614 960
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 614 960
Kokku	18 614 960

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	240000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
Faks	+372 6616455
E-posti aadress	property@unitedpartners.ee